

Die Bachelorarbeit von **Jonas Korff** trägt den Titel „**Wohnlabor Platte – Open Retrofit Studio**“ und befasst sich mit der Transformation der **Platte Berkholz Nr. 13 (Typ IWL/63 Q6)**.

Korffs Leitansatz lautet: **Minimale Eingriffe in die bestehende Tragstruktur, modulare serielle Ergänzungen von außen und eine genossenschaftliche Trägerstruktur.**

1. Das Nutzungskonzept: Generationenmischung, Dorftreff & Genossenschaft

Im Gegensatz zu Entwürfen mit tiefgreifenden Grundrissabbrüchen behält Korff die bestehenden Wohnungsgrundrisse weitgehend bei, da deren Größen (36 m², 60 m², 70 m²) funktional und weiterhin marktgerecht seien. Ergänzt wird die Struktur durch neue Zugänglichkeit und Gemeinschaftsflächen:

- **Erdgeschoss als Dorf- und Gemeinschaftszentrum (~39–40 m² Innenraum + Terrasse):**
 - Im westlichen Kopfteil des Erdgeschosses entsteht ein großer **Gemeinschafts- und Veranstaltungsbereich** mit offener Küche, Sanitäranlagen und mobilem Trennwandsystem.
 - Dieser Bereich ist für Hausbewohner und das gesamte Dorf geöffnet (Vereinstreffen, Workshops, gemeinsame Essen, private Feiern).
 - Vorgelagert ist eine große **Freisitz-Terrasse** mit flacher Rampe für barrierefreie Dorfbegegnungen.
- **Wohnungsmix in den Etagen (24 Einheiten):**
 - **Barrierefreies / Altersgerechtes Wohnen:** Ein Teil der Wohnungen wird schwellenlos umgestaltet (bodengleiche Duschen, breite Türen).
 - **Klassische Mietwohnungen:** Dauerhaftes Wohnen für Familien und Paare.
 - **Flexible Einheiten (Single- / Ferienwohnungen):** Kleinere 1- bis 2-Zimmer-Wohnungen (36 m²) werden flexibel konzipiert – sie dienen wahlweise als bezahlbarer Wohnraum oder als **Ferien-/Airbnb-Wohnungen** für Touristen, Radfahrer und temporäre Gäste, um zusätzliche Einnahmen zu sichern.
- **Additive Erschließung (Nord & Süd):**
 - **Nordseite:** Vorgesetzter **Laubengang mit außenliegendem Aufzugsturm**, wodurch alle Etagen stufenlos erreichbar werden, ohne in das statische Treppenhaus einzugreifen.
 - **Südseite:** Selbsttragende **Vorstellbalkone mit Verglasungselementen** (14 Stück), die als private Freisitze dienen und im Winter solare Pufferzonen bilden.
- **Trägermodell:** Korff schlägt eine **Wohnungsgenossenschaft (eG)** vor. Sie verhindert Spekulation, bindet Bewohner und Bürger ein und ermöglicht eine Mischfinanzierung aus Genossenschaftsanteilen, Förderkrediten und dem gezielten Verkauf einzelner Wohnungen.

2. Kosten, Finanzierung und Förderung

Die Investitionskosten wurden als überschlägige Kostenbetrachtung für das Gesamtsystem ermittelt:

Bauteil / Maßnahme	Menge / Ansatz	Einheitspreis	Investition (brutto/netto) PDF
Serielle Fassadenelemente (Holzrahmen/Mineralwolle)	730 m ²	700 €/m ²	511.000 €
Sanierung Dach (Aufsparren/Blechstehfalz)	430 m ²	200 €/m ²	86.000 €
Kellerdeckendämmung	420 m ²	50 €/m ²	21.000 €

Bauteil / Maßnahme	Menge / Ansatz	Einheitspreis	Investition (brutto/netto) PDF
Fenstertausch (3-fach verglast)	300 m²	500 €/m²	150.000 €
Innenausbau / Modernisierung	24 Einheiten	25.000 €/WE	600.000 €
Sole-Wasser-Wärmepumpe (mit Erdsonden)	1 Stück	80.000 €	80.000 €
Dezentrale Lüftungsanlage mit WRG	1 Pauschale	100.000 €	100.000 €
Photovoltaikanlage + Speicher	1 Anlage	100.000 €	100.000 €
Aufzugsturm außen	1 Stück	250.000 €	250.000 €
Laubengänge Nordseite	100 m²	1.000 €/m²	100.000 €
Terrasse & Außenrampe	1 Anlage	60.000 €	60.000 €
Vorstellbalkone Südseite	14 Stück	1.800 €/Stk.	25.200 €
GESAMTINVESTITION			2.083.200 €

- **Spezifische Kosten:** Rund **1.240 € / m² BGF**.
- **Förderkulisse KfW (Effizienzhaus 55 EE):** Durch Kombination von **Worst Performing Building (WPB)**, **Serielllem Sanieren** und der **EE-Klasse** setzt Korff eine **Gesamtförderquote von 40 % Tilgungszuschuss** an:
 - Förderbetrag: **833.280 €**
 - **Effektive Eigeninvestition der Genossenschaft: ca. 1.249.920 €**

3. Wirtschaftlichkeit, Miete und Amortisation

Korff rechnet mit einem **Warmmietmodell mit integrierter Energiepauschale**:

- **Vermietbare Fläche:** 1.328 m²
- **Zielmiete:** **8,00 € / m² Warmmiete**
- **Mieteinnahmen p. a.:** Rund **124.088 € brutto**
- **Betriebskostensenkung:** Durch die Sole-Wasser-Wärmepumpe, dezentrale Lüftung und PV-Eigenstrom sinken die jährlichen Gebäudeenergiekosten von zuvor rund 52.570 € auf nur noch **3.400 € pro Jahr** (nur 142 € pro Wohneinheit/Jahr).
- **Netto-Rückfluss für den Kapitaldienst:** Rund **55.840 € pro Jahr**.
- **Amortisationsdauer:** Die effektive Nettoinvestition amortisiert sich kalkulatorisch nach rund **22,4 Jahren**.

Jonas Korff zeigt einen pragmatischen Mittelweg: Statt teurer Grundrissabbrüche im Beton bleiben die Wohnungszuschnitte im Kern bestehen, während die Barrierefreiheit über einen außenliegenden Laubengang mit Lift und die Wirtschaftlichkeit über eine **40%-KfW-Förderung (WPB + Seriell)** sowie ein **Genossenschaftsmodell mit 8 € Warmmiete** gesichert werden.